



Planbeskrivning

Zodiaken 2

Nässjö stad och kommun

Diarienummer 2022-419

Antagen av SPN 2023-11-15 § 155

Laga kraft 2023-12-14

Innehållsförteckning

INLEDNING	3
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
DETALJPLANENS SYFTE.....	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	5
OMFATTNING OCH LOKALISERING	5
PLANFÖRSLAG	6
ALLMÄN PLATS	6
KVARTERSMARK	7
GENOMFÖRANDETID	8
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	8
REGLERING AV KVARTERSMARK	8
GENOMFÖRANDE	10
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	10
TEKNISKA FRÅGOR	11
EKONOMISKA FRÅGOR	11
ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	12
PLANERINGSUNDERLAG.....	12
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN.....	12
UTREDNINGAR	13
ÖVRIGA PLANERINGSUNDERLAG	14
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	14
FYSISK MILJÖ	14
SERVICE.....	15
TRAFIK	16
NATURLIG MILJÖ	17
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	17
KULTURLIG MILJÖ	18
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	18
RIKSINTRESSEN.....	23
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	23
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	23
MILJÖKVALITETSNORMER	23
KONSEKVENSER	24
FYSISK MILJÖ	24
TRAFIK	25
NATUR.....	25
KULTURLIG MILJÖ	25
SOCIAL HÅLLBARHET	25
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	26
RIKSINTRESSE.....	26
MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	26
MILJÖKVALITETSNORMER	26
MEDVERKAN.....	27

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar användning av mark och vatten och bebyggelsens utformning. Detaljplanen visar vad som ska användas till allmänna platser, till exempel gator och torg, och vad som ska utgöra enskild kvartersmark såsom bostads- eller industrimark. I detaljplanen kan också bebyggelsens placering, storlek, höjd och övrig utformning regleras.

Sättet att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen och innefattar medborgarinflytande och flera politiska beslut. I processen vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra. När en detaljplan har antagits och vunnit laga kraft är den juridiskt bindande och ligger till grund för bland annat bygglovsprövning. Planen ger fastighetsägaren rätt att använda och bebygga marken i enlighet med planbestämmelserna – så kallad byggrätt.

Nedan beskrivs planprocessen kortfattat.

Val av förfarande

Kriterier för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Det tar cirka 1,5–2 år att arbeta fram en detaljplan med så kallat utökat förfarande. Processen vid så kallat standardförfarande är något kortare och kan användas då planförslaget är förenligt med översiktsplanen, är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Här nedan beskrivs de olika stegen som leder fram till en laga kraft-vunnen detaljplan vid utökat förfarande.

Start

Det är samhällsplaneringsnämnden som fattar beslut om att en ny detaljplan ska upprättas. Bakgrunden kan vara en beställning (begäran om planbesked) från fastighetsägaren eller ett politiskt initiativ. Samhällsplaneringskontoret arbetar sedan med detaljplanen på uppdrag av nämnden. Om det finns behov upprättas först ett så kallat planprogram. Därefter arbetas ett första förslag till detaljplan fram.

Samråd

Planförslaget samråds med alla berörda. Samrådshandlingarna finns tillgängliga på Samhällsplaneringskontoret, på närmaste medborgarkontor och på webben. Samrådet kungörs i lokaltidningen. I vissa fall anordnas ett informations- och samrådsmöte. Samrådstiden är tre till fyra veckor och ger möjlighet till insyn och påverkan. Under den tiden kan alla som har synpunkter på detaljplanen framföra dessa till Samhällsplaneringskontoret.

De synpunkter som kommit in sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. Därefter bearbetas och justeras detaljplanen med utgångspunkt från de inkomna synpunkterna.

Granskning

Detaljplanen ska vara tillgänglig för granskning på Samhällsplaneringskontoret och på webben. Granskningstiden är tre till fyra veckor. Under den tiden kan alla som har återstående synpunkter framföra dessa till Samhällsplaneringskontoret. Inkomna

synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande som skickas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Samhällsplaneringsnämnden beslutar om att anta detaljplanen. Om den är av stor vikt eller principiell betydelse antar kommunfullmäktige detaljplanen. Den som senast under granskningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda underrättas efter antagandet. Dessa har möjlighet att inom tre veckor överklaga beslutet. Tiden räknas från den dag det justerade protokollet anslagits på kommunens anslagstavla på webben.

Laga kraft

Om ingen överklagar och Länsstyrelsen inte heller beslutar om att överpröva detaljplanen vinner den laga kraft efter överklagandetidens utgång.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nybyggnation av grundskola och idrottshall. Syftet är även att förbättra trafikmiljön utmed Södra Skogsvägen och säkerställa att tilltänka funktioner som gång- och cykelväg samt avlastningsfil för buss inryms.

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i stadsdelen Handskeryd i Nässjö stad och kommun.



Figur 1: Planområdets lokalisering i Nässjö stad.

Planområdets areal är strax över 2,8ha.

Inom planområdet återfinns två fastigheter, Zodiaken 2 och Handskeryd 1:1.
Kommunen är markägare till båda fastigheter.

Planförslag

Detaljplanen skapar möjlighet för en ny grundskola och idrottshall i stadsdelen Handskeryd i Nässjö stad. På fastigheten Zodiaken 2 återfinns i nuläget Handskerydsskolan som till följd av dess byggnadstekniska egenskaper har tagits ur bruk. Med anledning av detta planerar Nässjö kommun att uppföra en ny skola på samma fastighet och en ny detaljplan krävs för att möjliggöra för den tilltänkta bebyggelsen.

Vid planering av skolverksamhet finns särskilda rekommendationer på friyta och därför är utgångspunkten att bygga på höjden och på så sätt tillgängliggöra mer markyta som kan nyttjas som friyta. Detaljplanen möjliggör därför för en högre byggnadshöjd, som krävs för att inrymma bland annat en idrottshall, men med en begränsad byggnadsarea. Detaljplanen reglerar att tillkommande skolbyggnad ska placeras mot Södra Skogsvägen så att det på motsatt sida om byggnaden kan skapas en god utomhusmiljö, framför allt utifrån bullersynpunkt men även för att skapa en friyta som uppmuntrar till lek och rörelse. Särskild vikt bör läggas vid utformningen av skolgården för att säkerställa att mer grönytor och växtlighet inryms, detta är särskilt viktigt inom planområdet då befintlig grönska inom planområdet är mycket begränsad. Förutom att tillskapa mer grönyta är det även positivt med mer mark som är genomsläpplig ur klimatanpassningssynpunkt.

I samband med byggnationen är tanken även att ta ett nytt grepp om del av Södra Skogsvägen. Det finns ett behov att få in fler funktioner på gatan, så som en separat bussfil, för att skapa en säkrare trafikmiljö utanför skolan. Även Vintervägen inkluderas för att inrymma de faktiska användningar som återfinns intill gatan.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar användning av allmän plats till gata, gång- och cykelväg samt park.

GATA – gata

Användningen gata används för att fortsatt säkerställa tillgången till området och närliggande områden för gång- och cykeltrafikanter samt motortrafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion, exempelvis gatuparkeringar, trottoarer, planteringar och hållplatsskydd. På Södra Skogsvägen möjliggör gatans bredd för motortrafik, gång- och cykelbanor samt bussfil för att tillgodose grundskolans behov. På Vintervägen, anslutningsgatan mellan Isåsavägen och Södra Skogsvägen, inryms yta för motortrafik, en mindre gräsyta samt gång- och cykelbana.

GCVÄG - Gång- och cykel

Användningen gång- och cykelväg används för att möjliggöra främst för gång- och cykeltrafik, men möjliggör även för mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion. Användningen används

för att säkerställa en allmän gång- och cykelväg.

PARK - park

Användningen park används för att säkerställa bevarandet av grönområde.

Användningen används för grönområden som kräver skötsel. En park är inte tänkt för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk kan ingå. Andra komplement som får förekomma är exempelvis planteringar, mindre lekplatser och ytor för lek.

Huvudmannaskap

Nässjö kommun är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till skola.

S - Skola

Användningen skola används för att möjliggöra för uppförandet av skola, i användningen ingår även förskola, fritidshem och andra typer av undervisningslokaler. Inom användningen skola är det även möjligt att uppföra komplement till skolverksamheten vilket exempelvis kan vara idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård, parkering, miljöhus och uthus.

Friyta och utformning

Enligt Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet ska särskild vikt läggas vid friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Vid planläggning av grundskola är därför en grundläggande del att säkerställa att det finns tillräckligt utrymme och möjlighet till en tillfredsställande friyta i anknytning till skolbyggnaden. Friytan bör inte vid ett senare tillfälle kunna tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas med friyta som har likvärdiga möjligheter till varierande lek och utevistelse.

Det finns inget krav på hur stor friyta som ska finnas, men ett rimligt mått enligt Boverket är 30 m² per barn i grundskola och att den totala friytan ska helst överstiga 3000 m². I bedömningen av storlek och kvalitet är det även möjligt att tillgodose tillgängligheten till närliggande områden, däribland parker och grönområde.

Detaljplanen utformas för att inrymma en skola för 350 elever. Den mark som planläggs som skola är cirka 21 740 m², denna yta ska förutom skolbyggnad och friyta även inrymma förråd, parkeringar för både bilar och cyklar samt ytor för lastning och lossning. I detaljplanen begränsas byggrätten till att största byggnadsarea är 5500 m² av användningsområdet, det innebär att alla byggnader inom fastigheten sammantaget inte får uppta mer än 5500 m² på markytan, men att flera våningar tillåts. Byggrätten upptar strax över 25% av användningsområdet och resterande del är strax över 16 000 m². Beräkningen är att parkeringar för både bilar och cyklar samt ytor för lastning och lossning samt entré till fastigheten och skolan kommer att uppta cirka en fjärdedel av fastigheten, vilket möjliggör för en friyta på strax över 10 000 m².

Med en friyta på 10 000 m² och med en skola på 350 elever uppgår andelen friyta till strax under 30 m² per elev. Direkt utanför planområdet, på den intilliggande fastigheten Planeten 1, återfinns ytterligare område som är planlagt som skola, som idag innehar bland annat en bollplan som nyttjats av eleverna på den befintliga skolan. Med bollplanen medräknat uppnås en friyta om strax under 33 m² per elev.

Utöver friytans storlek är det även viktigt att beakta tillgänglighet, säkerhet och förutsättningar att använda ytan för skolverksamheten. Inom skolområdet bör det finnas en varierad terräng och olika vegetationsförhållanden samt goda sol- och skuggförhållanden. Vegetation är viktig för utemiljön av flera anledningar, inte minst att en varierad vegetation stimulerar lek men även för att kunna ta emot stora mängder vatten vid regn och att inte ytterligare bidra till höga temperaturer. Se under *Förutsättningar– Hälsa och säkerhet* för att se platsens specifika förutsättningar för att kunna ta emot skyfall och befintliga värmeöar.

Befintlig grönska inom planområdet är begränsad och därför är det extra viktigt att tänka på nyskapande av grönska och att begränsa mängden hårdgjord yta. Inom planområdet kan det vara lämpligt att skapa miljöer som både uppmuntrar till lek och rörelse samt har möjlighet att hantera större mängder dagvatten, exempelvis öppna dagvattenlösningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Genomförandetiden är 60 månader, 5 år, för hela planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för kvartersmark, dessa regleringar motiveras nedan.

Reglering av kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 7,5 meter

Motiv: Planbestämmelsen införs för att begränsa höjden på framtida bebyggelse utmed Södra Skogsvägen. En begränsad nockhöjd är lämpligt med anledning av närheten till vägen. Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

h₂ – Högsta nockhöjd är 15 meter

Motiv: Planbestämmelsen införs för att begränsa höjden på framtida bebyggelse. Höjden krävs för att möjliggöra för detaljplanens syfte som är att bygga en grundskola, där även komplementet idrottshall är möjligt.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Skydd mot störningar

m_1 – För utomhusytor inom egenskapsområdet avsedda för lek, vila eller pedagogisk verksamhet får ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dBA

Motiv: För ny skolgård finns enbart riktvärden för buller från väg- och spårtrafik. Planbestämmelsen syftar därmed till att säkerställa att dessa riktvärden följs.

Lagstöd: PBL 4 kap. 12§

Utformning

f_1 – Inom egenskapsområdet får inte ytor för lek, vila eller pedagogisk verksamhet anordnas med hänsyn till trafikbuller

Motiv: Trafikbullerutredningen visar på att i området närmst Södra Skogsvägen överskrids riktvärdena, området är därmed inte lämpligt att använda för lek, vila eller pedagogisk verksamhet. Utöver bullerskälerna så är det heller inte motiverat ur trafiksäkerhetssynpunkt att tillåta barn att leka i området med anledning av dess närhet mot Södra Skogsvägen. Området är mer lämpligt att användas som entré och förgårdsmark till skolområdet och är tänkt att inrymma bland annat cykelparkeringar.

Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

f_2 – Skolbyggnad ska placeras så att avskärmning från angränsande trafikbuller uppnås

Motiv: Trafikbullerutredningen visar på att bullervärdena från Södra Skogsvägen överskrider riktvärden för ny skolgård och f_1 -bestämmelsen säkerställer att ytan inte får användas som skolgård. För att ytterligare säkerställa en god skolgårdsmiljö ska skolbyggnad placeras mot bullerkällan och skapa en barriär så att det är möjligt att anordna en tyst sida på motsatt sida om byggnaden. En sådan avskärmning sker exempelvis genom att långsidan av skolbyggnaden placeras mot bullerkällan, i detta fall Södra Skogsvägen.

Lagstöd: PBL 4 kap. 16§

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är 5500 m² inom användningsområdet

Motiv: Planbestämmelsen används för att begränsa hur stor del av användningsområdet som får bebyggas. Regleringen säkerställer en balans mellan tillkommande bebyggelse och möjligheten att skapa tillfredsställande friytor på resterande del av fastigheten.

Andelen bygggrätt är strax över 25% av användningsområdet.

Lagstöd: PBL 4 kap. 11§

Villkor för startbesked

a_1 – Startbesked får inte ges för skola förrän markförorening avhjälpes

Motiv: Inom användningsområdet för skola förekommer markföroreningar i form av PCB. Föroreningen är av mindre karaktär och är tydligt avgränsad och planbestämmelsens syfte är därmed att säkerställa markens lämplighet genom att föroreningen avhjälpes innan startbesked får ges för skolbyggnation.

Lagstöd: PBL 4 kap. 14§

Markreservat för allmännyttiga ledningar

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Inom området finns VA-ledningar som är tänkt att behållas, med anledning av detta krävs markreservat för att säkerställa tillgången till ledningarna framöver.

Lagstöd: PBL 4 kap. 6§

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Mark som i detaljplanen planläggs som skola ska ingå i fastigheten Zodiaken 2 och mark som planläggs som gata ska ingå i Handskeryd 1:1. De största delarna av områdena tillhör idag respektive fastighet och regleringen avser därmed enbart mindre delar av planområdet.



Figur 2: Plankartan visar område i rött, skola, som är tänkt att ingå i Zodiaken 2 och område i grått, gata, som ska ingå i Handskeryd 1:1.

Rättigheter

Planområdet belastas inte av några kända servitut eller andra rättigheter.

I detaljplanen planläggs ett område med markreservat, ett markreservat innebär en begränsning men inte en rättighet. Nässjö kommun äger marken medan ledningsägaren är det kommunala bolaget Nässjö Affärsverk AB. Markreservatet kan behöva kompletteras med en ledningsrätt för att tillgången till ledningarna ska säkras.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Teknisk försörjning i form av vatten och spillvatten finns framdraget till den befintliga skolbyggnaden på Zodiaken 2, vid byggnation av ny skola är det möjligt att koppla på befintliga ledningar.

Dagvatten

Detaljplanen reglerar inte att ny dagvattenanläggning måste anläggas inom kvartersmark, men det skulle vara en positiv åtgärd.

Brandvatten

Brandspostsystem finns utbyggt i området.

El, fjärrvärme och fiber

Teknisk försörjning i form av fjärrvärme, el och optokablar finns i nuläget framdraget till fastigheten Zodiaken 2. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära förändringar avseende el och fjärrvärme inom kvartersmark då nybyggnationen för med sig andra förutsättningar och behov än tidigare, även om påkopplingen inte sker till de befintliga ledningarna inom Zodiaken 2 så finns det att tillgå i närområdet.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att hanteras inom Zodiaken 2 och det är möjligt att säkerställa en lämplig upphämtning inom fastigheten.

Utbyggnad av allmän plats

Nässjö kommun, genom Tekniska serviceförvaltningen, ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB, NAV, ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp. Nässjö kommun, Tekniska serviceförvaltningen, ansvarar för utbyggnad av eventuell dagvattenanläggning inom kvartersmark.

Utbyggnad el, fjärrvärme och fiber

Nässjö Affärsverk AB är ansvarig för utbyggnad av el och fjärrvärme. Citynätet i Nässjö AB är ansvariga för fibernätet. Om ledningar flyttas för att möjliggöra för byggnation bekostas flytt av exploatören. Någon större ändring av den tekniska infrastrukturen bedöms dock inte nödvändig för plangenomförandet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader kopplat till detaljplanens genomförande bekostas av exploatören, Nässjö kommun genom tekniska serviceförvaltningen. Kostnaderna avser utbyggnad av allmän

plats, byggnation av skolbyggnad och utomhusmiljö inom kvartersmark samt kostnader kopplat till lantmåteriförrättning som krävs till följd av en förändrad fastighetsindelning.

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och betalas av beställaren, Tekniska serviceförvaltningen på Nässjö kommun.

Drift allmän plats

Nässjö kommun, genom Tekniska serviceförvaltningen, är ansvarig för drift och underhåll av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för drift och underhåll av vatten och avlopp av allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

Drift el, fjärrvärme och fiber

Nässjö Affärsverk AB ansvarar för framtida drift och underhåll av el och fjärrvärme inom allmän platsmark. Citynätet i Nässjö AB är ansvariga för drift och underhåll av fibernätet inom allmän platsmark. Fastighetsägaren bekostar drift och underhåll av el, fjärrvärme och fiber inom den egna fastigheten.

Organisatoriska frågor

Inget exploateringsavtal eller avtal om markanvisning kommer att upprättas för genomförandet av detaljplanen.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande.

Tidplan

Detaljplanen skickas för samråd under februari 2023, granskning i september 2023 och beräknas att antas hösten 2023. Därefter kan fastighetsbildning ske och åtgärder vidtas för att genomföra planen.

Prövning enligt annan lagstiftning

För detaljplanens genomförande krävs prövning enligt Fastighetsbildningslagen (FBL).

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden

Beslut om ny detaljplan

Samhällsplaneringsnämnden beslutade den 8 augusti 2022 om positivt planbesked och Samhällsplaneringskontoret fick därmed i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 28 februari 2013, redovisar inte några särskilda riktlinjer eller rekommendationer för det aktuella planområdet.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av en fördjupad översiktsplan för Nässjö stad antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2016. I planen anges inget särskilt utpekande för platsen.

Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom två detaljplaner:

- Detaljplan Nässjö 220 för Kv Solen m.m. (upprättad 1978-09-26). För Zodiaken 2 anger planen allmänt ändamål, söder om Zodiaken 2 anger planen mark för bussgata och park, plantering. Marken ersätts i ny detaljplan med skola. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.
- Detaljplan Nässjö 160 för Kv Tellus m.m. (upprättad 1967-03-30). För Södra skogsvägen anger detaljplanen gatumark och delvis park eller plantering, ny plan ersätter med gata. Detaljplanen fortsätter att gälla i övriga delar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen ska vid upprättandet av planer och program undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken kapitel 6. I sådana fall ska en strategisk miljöbedömning göras.

En undersökning gällande om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 2022-10-13. Undersökningen sammanfattas nedan.

Sammanvägd bedömning

Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. Den miljöfaktor som särskilt uppmärksammas är buller. Detaljplanens genomförande är i linje med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 och en strategisk miljöbedömning behöver därför inte göras.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram i samband med detaljplanen. Slutsatser och ställningstaganden i utredningarna som berör den aktuella detaljplanen beskrivs mer ingående under planeringsförutsättningar.

- Trädinventering Zodiaken 2, 2022-10-01 av Trädgårdsmästare Stefan Lagerqvist.

- Geoteknisk undersökning Zodiaken 2, 2022-10-17 av Gunnar Karlsson Bygg- och Geokonstruktioner AB (BGK AB).
- Miljöteknisk markundersökning Zodiaken 2, 2022-08-31 av Detectum AB på uppdrag av BGK AB.
- Kompletterande markundersökning Zodiaken 2, 2022-12-22 av Detectum AB på uppdrag av BGK AB.
- Trafikbulerutredning skolgård, Zodiaken 2, 2023-01-26 av Soundcon AB

Övriga planeringsunderlag

I arbetet med detaljplanen har, utöver de kommunala styrdokument samt utredningar och underlag som redovisas ovan, hänsyn också tagits till planeringsunderlag från bl.a. Länsstyrelsen, VISS, SGU, Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket, Riksantikvarieämbetet, SGI, Trafikverket m.fl.

Grundkarta

För området har kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartan är upprättad den 18 januari 2023 och sedan uppdaterad den 24 augusti 2023.

Fastighetsförteckning

Kartenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun har upprättat en fastighetsförteckning som gäller för planområdet. Utöver en redovisning av lagfarna fastighetsägare till berörda fastigheter inom och utanför planområdet upplyser fastighetsförteckningen om kända servitut och rättigheter som belastar fastigheter inom planområdet. Fastighetsförteckningen är upprättad den 19 januari 2023 och sedan uppdaterad den 25 augusti 2023.

Förprojektering

En förprojektering av gata samt gång- och cykelbana har tagits fram av Samhällsbyggnadskontoret på Tekniska serviceförvaltningen, Nässjö kommun.

Skyfallskartering

WSP har tagit fram en skyfallskartering för Nässjö stad, 14 april 2022. Utredningen visar maximalt flöde, maximalt djup och maximalt djup efter 10 timmar till följd av ett 100-årsregn.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

På fastigheten Zodiaken 2 återfinns idag Handskerydsskolan, en låg- och mellanstadieskola med 300 elever. Skolan byggdes på 1960-talet, därefter har matsal, idrottshall samt en tillbyggnad i södra delen av skolbyggnaden tillkommit.

Sedan maj 2022 har större delarna av skolan tagits ur bruk till följd av byggnadstekniska

fel som lett till en icke godkänd inomhusmiljö. Med anledning av detta har samtliga elever på skolan placerats i tillfälliga lokaler.

I södra delen av Zodiaken 2 och angränsande mot fastigheten Tellus 1 har två paviljonger om två våningar ställts upp, dessa utgör en del av de provisoriska undervisningslokalerna. Även inne på fastigheten Zodiaken 2, direkt söder om idrottshallen har en paviljong i en våning uppförts som en provisorisk musik- och bildsal. De delar av skolan som fortsatt är i bruk är skolans matsal, idrottshall samt tillbyggnaden som gjordes under 90-talet. Paviljongerna är enbart tillfälliga och kommer att monteras ned när ny skola tagits i bruk.



Figur 3: Handskerydsskolan.

Service

Service inom planområdet idag är Handskerydsskolan och direkt utanför planområdet finns två förskolor. Annan typ av service är dock begränsad i närområdet, den service som är belägen närmst återfinns inom 1,5km och utgörs av bensinmack och två större matbutiker. Därefter är det ytterligare 600m in till Nässjös stadskärna.

Trafik



Figur 4: Bilden visar omkringliggande gator.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns i nuläget en gång- och cykelbana i väst-östlig riktning. Utmed Södra Skogsvägen finns trottoarer på båda sidan av vägen, likaså utmed Isåsavägen. Vintervägen har nyligen byggts om och en gång- och cykelbana har tillkommit.

Kollektivtrafik

Utmed Södra Skogsvägen, på östra sidan av vägen, inom fastigheten Tellus 1, finns en busshållplats som trafikeras av Jönköpings Länstrafik i form av en busslinje in mot Nässjö centrum. På Isåsavägen finns ytterligare kollektivtrafik att tillgå som trafikeras med busslinjer inom Nässjö samt mot Vetlanda.

Motortrafik

Södra Skogsvägen är gatan utanför Handskerydsskolan och som till viss del ingår i planområdet. Södra Skogsvägen fortsätter i nordvästlig riktning in mot Nässjö centrum. Trafikmängden på Södra Skogsvägen är uppmätt till 800 fordon per dygn.

Isåsavägen är den större vägen som via Vintervägen ansluter till planområdet. Isåsavägen har under 2022 blivit påkopplad på den senast genomförda etappen av Södra vägen, vilket är ringleden som byggs runt om Nässjö stad. Trafikräkningen från 2013 visar på en trafikmängd om 1600 fordon per dygn på Isåsavägen. Det kvarstår en sista etapp av ringleden, från Isåsarondellen till Sörängsrondellen, som beräknas vara färdig 2028. När ringleden är fullt utbyggd förväntas trafiken på både Isåsavägen och Södra Skogsvägen att minska. Förväntad trafikmängd på Södra Skogsvägen efter

färdigställandet av ringleden är 600 fordon per dygn och för Isåsavägen förväntas trafiken minska till 1450 fordon.

Vintervägen, anslutningsgatan mellan Isåsavägen och Södra Skogsvägen, har under 2022 byggts om. Körfälten har smalnats av och till följd av detta har ett grönområde tillkommit samt en gång- och cykelbana.

Naturmiljö

Planområdet är till största del ianspråktaget och vegetationen inom planområdet är begränsad. Friytan inom Zodiaken 2 är idag till största del hårdgjord yta, det finns ett fåtal träd i utkanten av fastigheten kombinerat med mindre gräsytor. Det har genomförts en trädinventering av samtliga träd inom Zodiaken 2. Trädinventering visar på att det inte finns några särskilt skyddsvärda träd, men det är positivt om en större del av trädbeståndet består samt att plantering av ny växtlighet genomförs.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består marken inom planområdet av sandig morän. Morän är den dominerade jordarten i Nässjö kommun och historiskt sett har det inte förekommit någon skredproblematik i kommunen. Det finns inga kända indikationer på att några stabilitetsproblem råder inom planområdet.

Den geotekniska undersökning som har genomförts för Zodiaken 2 visar på att det förekommer fyllning ovan på morän sett från markytan. Bitvis förekommer även tunnare skikt med organisk jord mellan fyllningen och moränen. I några punkter förekommer ingen fyllning alls. Den fyllning som har påträffats har varierande innehåll av sand, grus, silt, mull, sten, bergkross samt en del tegelrester. Mäktigheten på fyllningen ligger mellan 0,2 och 1,0 meter.

Den naturligt lagrade moränen som förekommer under ovanstående jordskikt är huvudsakligen en siltig sandig till sandig siltig morän. Jordens relativa fasthet i moränen är medelhög till hög, det förekommer även skikt med mycket hög relativ fasthet.

All befintlig fyllning, mulljord eller liknande otjänligt material avlägsnas inför byggnation. Grundläggning av byggnader kan utföras på naturligt lagrad morän eller skiktvis packad fyllning av friktionsjord.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

I nuläget finns det inga dagvattenanläggningar inom planområdet.

Grundvatten

I samband med att geoteknisk undersökning genomfördes för Zodiaken 2 utfördes en pejling av grundvattennivån i tre öppna grundvattenrör. Grundvattennivån var vid provtagningsstillfället 3,78 meter till 1,95 meter under markytan.

Kulturmiljö

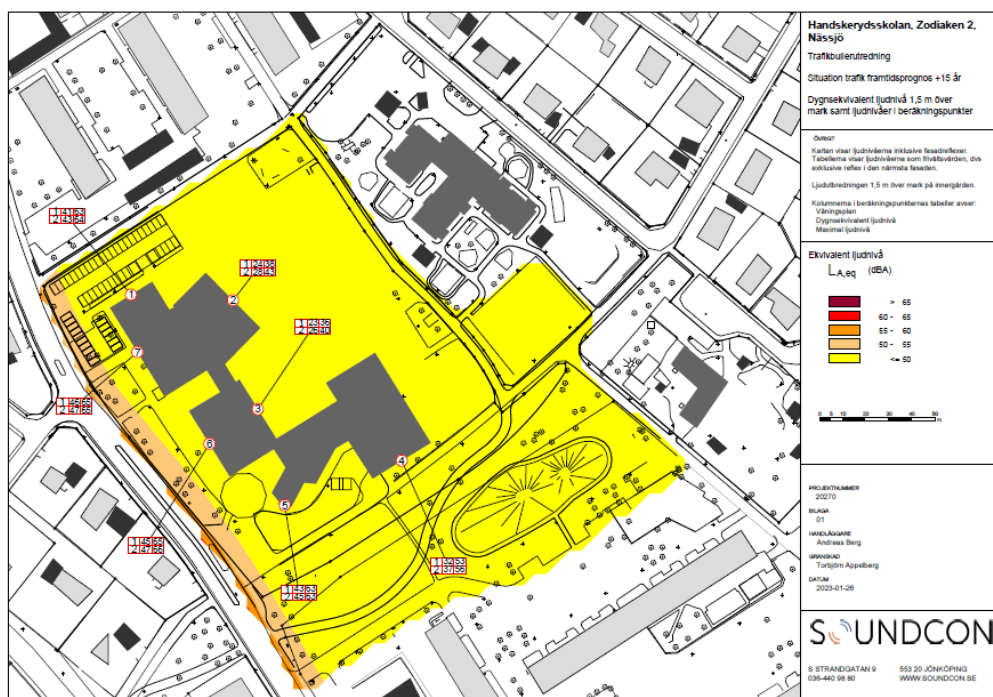
Skolbyggnadens ursprungliga byggnadsdelar uppfördes på 1960-talet. Dessa delar av byggnaden har tydliga karaktärsdrag kopplat till denna tidsperiod, byggnaden har därefter byggts om och till i flertalet etapper. Till följd av detta har skolan till stor del förlorat dess ursprungliga kulturhistoriska värden. Byggnaden är inte heller utpekad i kommunens kulturmiljöprogram.

Hälsa och säkerhet

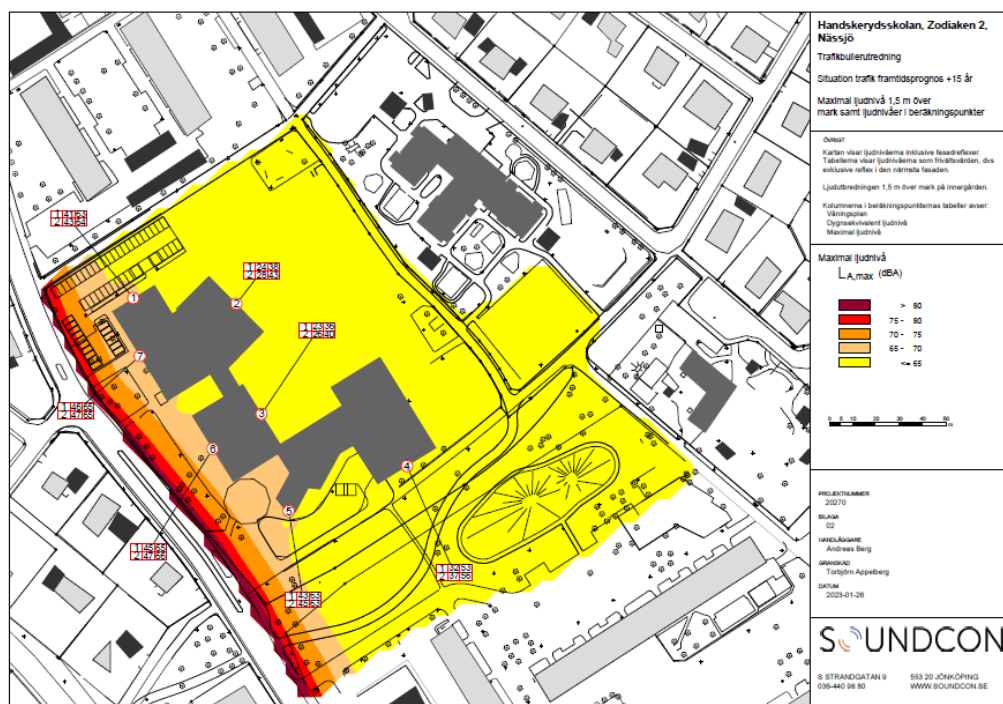
Buller

Enligt Naturvårdsverkets vägledning och riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik bör den ekvivalenta ljudnivån på de delar av ny skol- och förskolegårdar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överskrida ekvivalent ljudnivå om 50 dBA. Den maximala ljudnivån bör inte överstiga 70 dBA.

En trafikbullerutredning har genomförts för Zodiaken 2, utredningen delas upp i ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. De största delarna har en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA och under 65 dBA avseende maximal ljudnivå. De delar av planområdet som är lokaliserade direkt öster om Södra Skogsvägen har värden som överstiger detta, mellan 50–55 dBA ekvivalent ljudnivå och från 65 till över 80 dBA maximal ljudnivå.



Figur 5: Ekvivalent ljudnivå.



Figur 6: Maximal ljudnivå.

Förorenad mark

En markundersökning har genomförts på fastigheten Zodiaken 2, syftet med undersökningen var att utreda eventuell förekomst av föroreningar inom aktuell fastighet och om föroreningar föranleder behov av åtgärder. Undersökningen visar på att det i en provtagningspunkt har påvisats PCB i en halt överstigande känslig markanvändning, KM. Övriga undersökta ämnen förekommer i halter under riktvärden för KM.

Skolbyggnadernas fasader hade tidigare mjukfog med PCB vilket sanerades under perioden 2012–2013. I samband med kontroller före och efter sanering påvisades PCB i mjukgjorda ytor (gräs) i direkt anslutning till byggnadsväggar i halter som överskred Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Med anledning av att PCB har påvisats i en halt överstigande riktvärdet för KM genomfördes en utökad kontroll genom provtagning av ytligare material i området runt provtagningspunkten där PCB påträffats. Detta gjordes för att utreda utbredning och behovet av saneringsåtgärd i samband med planerat rivningsarbete.

Resultatet från kompletterande markprovtagning visar på att det förekommer viss ytlig förorening av PCB på fyra ytor. Förekomsten av förorening är anmäld till tillsynsmyndigheten, miljöenheten på Samhällsplaneringskontoret på Nässjö kommun.

Bedömningen är att de förorenade ytorna ska saneras ner till det djup där föroreningar över riktvärdet för KM inte har påvisats.



Figur 7: Saneringsplanen visar de ytor som inom Zodiaken 2 ska saneras, samt till vilket djup.

Yta B1 ska saneras i sin helhet ner till 0,35m under markytan.

Yta C1 ska saneras i sin helhet ner till 0,5m under markytan.

Yta D1 ska saneras i sin helhet ner till 0,5m under markytan.

Vid provtagning i augusti 2022 påträffades PCB i en provtagningspunkt inom B3, vid kompletterande provtagning i november 2022 påvisades inte PCB på provtagningsytan. Men med bakgrund av detta ska även yta B3 saneras ner till 0,5m.

Vid saneringen rekommenderas även försiktighetsåtgärder för att förhindra spridning av förorening. Omgivande mark bör täckas, samt att fordon och maskiner som används vid sanering bör rengöras innan de lämnar arbetsområdet. Sanering bör även inte utföras vid kraftig vind eller nederbörd. Efter utförd sanering bör även schaktbottenprov avseende PCB7 tas för kontroll att saneringsmålet, att föroreningshalten understiger riktvärden för KM uppfylls. Vid markåterställning bör kontrollerade massor användas.

Farligt gods

Planområdet ligger inte inom 150 meter från en rekommenderad led för farligt gods och någon särskild hänsyn till farligt gods behöver därför inte tas i detta planärende.

Räddningsinsats

Insatstiden för räddningstjänsten bedöms uppgå till maximalt 10 minuter och tillgängligheten för blåljusfordon inom och i anslutning till planområdet bedöms vara god. Brandpostsystem finns utbyggt i närområdet.

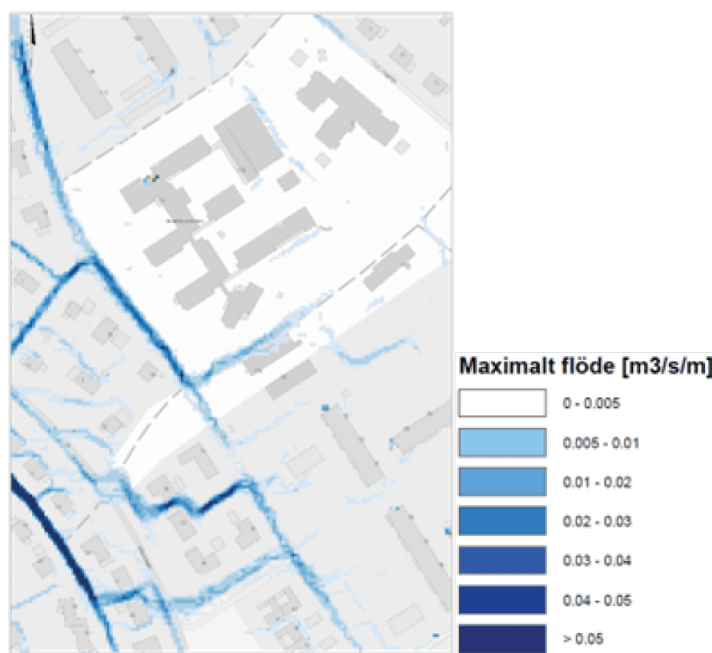
Klimatförändringar

Jönköpings län, och däribland Nässjö kommun, går mot ett varmare, blötare och torrare klimat. Detta kommer i sin tur att bidra till större risker för översvämning, ras, skred och erosion. Hur stora konsekvenserna av klimatförändringarna kommer att bli beror på arbetet med att minska utsläppen av växthusgaser och hur anpassat samhället är för att hantera klimatförändringarna. Vid detaljplanering är det därför viktigt att ta höjd för högre temperaturer, torka, ökad nederbörd och stigande vattennivåer.

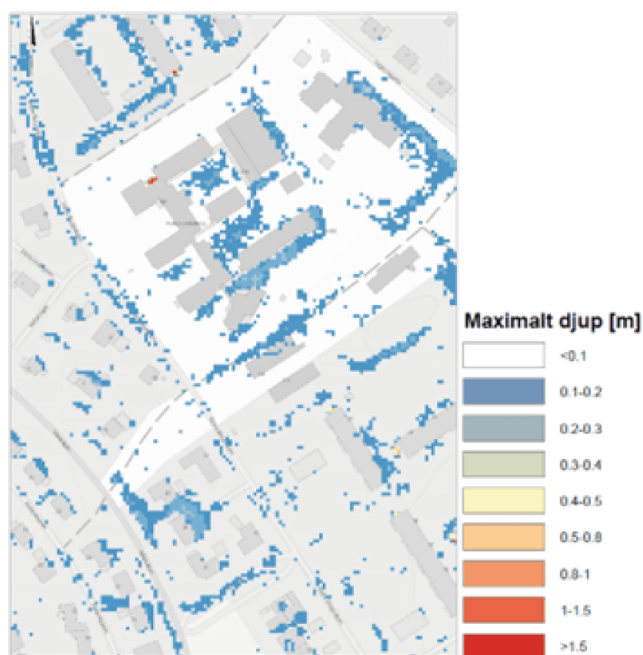
Översvämning

I den skyfallskartering som har tagits fram för Nässjö stad visas vilka ytor som kan översvämmas vid ett 100-årsregn. Kartbilderna nedan redovisar maximalt djup och maximalt flöde utifrån befintliga förhållanden.

Befintligt flöde förekommer huvudsakligen utmed gatorna, vid ombyggnad är det därför viktigt att fortsatt säkerställa rinnvägar utmed befintliga gator. Avseende maximalt djup så visar skyfallskarteringen att det inom Zodiaken 2 finns risk för ansamling av vatten. En anledning till detta kan vara den stora andelen hårdgjord yta inom fastigheten. För att minimera risken för ansamling av vatten är det positivt om andelen gröna ytor utökas, samtidigt som det är viktigt att skapa ytliga rinnvägar.



Figur 8: Maximalt flöde vid ett 100-årsregn.



Figur 9: Maximalt djup vid ett 100-årsregn.

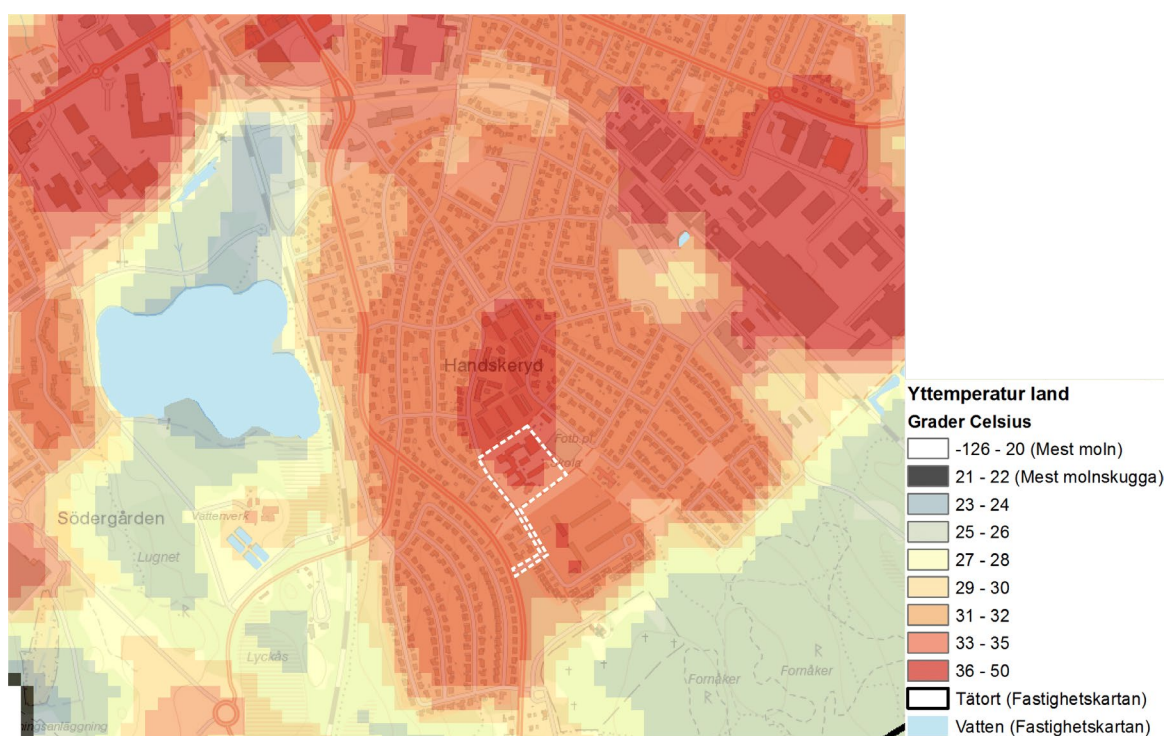
Ras, skred och erosion

Planområdet ligger inte i ett riskområde för ras, skred och erosion. För mer om planområdets geotekniska egenskaper se under *Förutsättningar* och *Geotekniska förhållanden*.

Värmeöar

Länsstyrelsen i Jönköpings län har tagit fram en värmeökartering för Nässjö stad, syftet med karteringen är att visa på var temperaturen lokalt är förhöjd i Nässjö stad. Karteringen visar på den yttemperatur som ytor avgett och är en ögonblicksbild från den 28 juni 2018.

Delar av Zodiaken 2 är beläget i ett område med en yttemperatur på 36–50 °C. En anledning till att Zodiaken 2 har denna höga yttemperatur kan antas vara med anledning av befintlig skolbyggnad, samtidigt som resterande delar till största del är hårdgjorda. Den höga yttemperaturen fortsätter norr om planområdet, medan övriga delar av planområdet har en yttemperatur om 33–35 °C. Med anledning av dessa höga temperaturer är det viktigt att se över hur ytterligare värmeökning i framtiden kan avhjälpas. Detta görs exempelvis genom grönytor, både genom att bevara befintliga träd och samtidigt eftersträva nyplantering. Utöver det kan även färg- och materialval påverka värme då mörkare tak och fasader absorberar mer värme än ljusa material.



Figur 10: Värmeökartering som visar den värme ytor avger sig i Nässjö stad. Vit streckad linje visar planområdet.

Riksintressen

Riksintresse skyddade vattendrag

Planområdets östra delar ligger inom Emåns huvudavrinningsområde, vilket är ett riksintresse enligt 4 kap. 6 miljöbalken. Inom området gäller att vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål inte får utföras.

Mellankommunala intressen

Riksintresset för Emån är ett riksintresse som förutom Nässjö kommun även berör Eksjö, Sävsjö, Vetlanda, Hultsfred, Högsby, Mönsterås och Oskarshamns kommuner. Se under *Riksintresse Skyddade vattendrag* för att se vad som gäller för riksintresset. I övrigt påverkas inga mellankommunala intressen av detaljplanen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Utifrån befintligt underlag, däribland kommunens översiktsplan, är bedömningen att hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken inte påverkas.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Till dessa hör en gränsvärdesnorm som uttrycks i mikrogram per kubikmeter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

I centrala Nässjö görs årligen mätningar av luftkvaliteten på sex olika platser avseende partiklar (PM10), kvävedioxid och bensen, som är de föroreningar som riskerar att ligga närmst gränsvärdena för MKN. Resultaten av de senaste mätningarna (avser år 2021) visar att samtliga uppmätta halter underskrider gränsvärdena och vidare uppföljningskrav finns därför inte. Sannolikt finns en viss ”pandemieffekt” och mätningarna i vissa mätpunkter kan vara missvisade eftersom färre resor utfördes under Covid 19-pandemin. Luftkvaliteten i och omkring planområdet bedöms däremot uppfylla MKN eftersom det ligger i en del av staden som inte är så tungt trafikbelastad.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten anger kvaliteten en vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt.

Planområdet har hydrologisk koppling till vattenförekomsterna Gissshultasjön och Bodanäsaån, Kvarntorpsån samt till följande avrinningsområden, delavrinningsområde för inloppet i Bodanäsasjön och utloppet av Gissshultasjön som är kopplat till huvudavrinningsområdet Emån. Gissshultasjön uppnår god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status. Bodanäsaån och Kvarntorpsån uppnår måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt VISS är Emåns ekologiska status i huvudsak måttlig, men på vissa sträckor uppnås god status medan andra sträckor otillfredsställande status.

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska kommuner med mer än 100 000 invånare kartlägga omgivningsbullret inom kommunen och ta fram åtgärdsprogram. Nässjö kommun har knappt 32 000 invånare och denna skyldighet gäller därmed inte.

Konsekvenser

Fysisk miljö

Planförslaget medger att nuvarande bebyggelse rivs till fördel för nybyggnation av skola. Gällande inverkan på befintliga kulturhistoriska värden se *Kulturmiljö* under konsekvenser.

Planområdet är idag redan ianspråktaget och till största del redan utbyggt och bedömningen är därmed att omgivningspåverkan är begränsad. Däremot tillåter detaljplanen en högre nockhöjd än nuvarande detaljplan, nockhöjden regleras till att maximalt vara 15 meter och på en mindre del ut mot Södra Skogsvägen 7,5 meter som högsta nockhöjd. Omkringliggande bebyggelse är varierande, med enfamiljshus i ett till ett och ett halvt plan samt flerfamiljshus om tre våningar. Med anledning av att det i det direkta närområdet finns byggnader uppförda i tre våningar samt att skuggbildningen bedöms vara begränsad på omkringliggande fastigheter görs bedömningen att påverkan på landskapsbilden är begränsad. Genom att tillåta en högre byggnadshöjd är det samtidigt möjligt att frigöra större sammanhängande friytor på resterande del av fastigheten.

Trafik

På platsen är det redan idag en skola med 300 elever, vid nybyggnation av skola förväntas därmed inte trafiken att öka i någon större mängd som påverkar omgivningen mer än idag. Om skolan på sikt byggs ut för att inrymma fler elever kommer trafiken att öka, bullerräkningen tar höjd för en ökad trafikmängd till och från planområdet vilket säkerställer att de riktvärden för buller som finns kan säkerställas inom planområdet. När sista etappen av Södra vägen har byggts ut förväntas trafiken på Södra Skogsvägen att minska med cirka 200 fordon per dygn vilket är positivt för skolan och dess omgivning.

Avseende upphämtning och hämtning av elever så möjliggör ytan på Södra Skogsvägen för en ombyggnation som kan säkerställa en tryggare trafikmiljö för dess ändamål.

Parkering

För de som arbetar på skolan kommer det vara möjligt att ordna parkering inom Zodiaken 2.

I Nässjö kommuns parkeringsstrategi formuleras att utgångspunkten för kommunens arbete med parkering ska grunda sig i en fyrstegsprincip. Det första steget ska vara att se över vilka åtgärder som påverkar efterfrågan på parkering och val av färdssätt. Vid prioritering av olika parkeringslag ska cykelparkeringar alltid vara det mest prioriterade parkeringslaget. Genom att säkerställa att det finns en god mängd cykelparkeringar premieras mer hållbara transportalternativ för att ta sig till och från skolan vilket även minskar mängden biltrafik och behovet av bilparkeringar.

Natur

Naturmiljö

Planområdet är idag redan ianspråktaget och därmed kommer inga befintliga grönområden att påverkas av ett plangenomförande.

Kulturmiljö

Planförslaget medger att nuvarande skolbyggnad rivs till fördel för ny bebyggelse. Byggnadens kulturhistoriska värden kopplat till dess byggnadsperiod kommer att gå förlorade, dessa värden bedöms dock vara begränsade samtidigt som byggnadens byggnadstekniska egenskaper gör den olämplig i nuläget. Nyttan av att bygga nytt väger därmed tyngre än att bevara befintliga värden.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Detaljplanen möjliggör en utveckling av skola, denna förändring är fördelaktigt för de barn som i framtiden kommer att vara elever på skolan. Ombyggnationen kommer innebära att även utomhusmiljön in Zodiaken 2 kommer att förändras, vilket är positivt både för framtida elever samt för andra barn som kan nyttja platsen utanför skolans verksamhet. Detaljplanen möjliggör även för säkra gång- och cykelvägar. Planens genomförande förväntas därmed vara positiv för barn och unga i området.

Fysisk tillgänglighet

Föreslagen markanvändning påverkar inte tillgängligheten till området negativt, personer med funktionsvariationer bedöms ha god tillgänglighet till området. I planeringen och kommande genomförande är det viktigt att funktionshinderperspektivet beaktas.

Jämlikhet

Skolverksamheten syftar huvudsakligen till att tillgodose behovet hos framtida elever, men kan vid övriga tider på året och dygnet nyttjas av närboende. Detaljplanens användningar möjliggör därmed för människor med olika bakgrund att vistas och nyttja gator samt till stor del även skolområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanens genomförande innebär inte att trafiken kommer att öka då det redan finns motsvarande användningar idag. Vid nybyggnation ska gällande riktvärden för buller följas och bedömningen är att detta är möjligt genom de bestämmelser som detaljplanen reglerar.

Översvämning

Planförslaget skapar förutsättningar för en högre byggnad med en begränsad byggnadsarea, för att minska mängden dagvatten är det positivt om andelen gröna ytor utökas samtidigt som ytliga rinnvägar skapas.

Värmeöar

Detaljplanen begränsar hur stor del av fastigheten som får bebyggas, därmed skapas förutsättningar för större sammanhängande grönytor och växtlighet som är en del i att minimera risken för lokalt förhöjda temperaturer under varma perioder.

Riksintresse

Riksintresse skyddade vattendrag

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för Emån negativt.

Mellankommunala frågor

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka den mellankommunala frågan om riksintresset för Emån negativt.

Miljökvalitetsnormer

Ett plangenomförande innebär inte att förutsättningar för att uppnå miljökvalitetsnormer för luft försämrar. Planförslaget bedöms inte heller medföra försämrade förutsättningar för berörda vattendrag att uppfylla god ekologisk och kemisk status (MKN).

Medverkan

Handlingarna har upprättats av Samhällsplaneringskontoret i samråd med Tekniska serviceförvaltningen och Nässjö Affärsverk AB.

Samhällsplaneringskontoret

Sofie Björling
Planarkitekt